



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

14 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე - ნანა დარასელია
სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი**

აპელანტი (მოსარჩელე) - ვ-----ი
წარმომადგენლები - ნ-----ი, მ-----ე

აპელანტი (მოპასუხე) - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - უ-----ი

მესამე პირი (ასკ-ის 16.2 მუხლი) - ო-----ა
წარმომადგენელი - ტ---- რაზმაძე

მესამე პირი (ასკ-ის 16.2 მუხლი) - ე-----ი

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2019
წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება**

**აპელანტ ვ-----ის მოთხოვნა - გაუქმდეს გორის რაიონული
სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით
სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდეს**

აპელანტ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მოთხოვნა -
გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის
გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილებით ვ-----
-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; ვ-----ის
სარჩელი გ-----ის ს-----ში მდებარე 3270 მ² სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გ-----ის სახელზე №6-----
საკადასტრო კოდით სისტემური რეგისტრაციის შესახებ მიწის მართვის
სახელმწიფო დეპარტამენტის 2003 წლის 26 აგვისტოს ჩანაწერის ბათილად
ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი გ-----
--ის ს-----ში მდებარე 3270 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
(საკარმიდამო) მიწის ნაკვეთის ო-----ას სახელზე №6----- საკადასტრო
კოდით (წინა კოდი 6-----) რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2016 წლის 12
აგვისტოს №-----07 გადაწყვეტილება შენობა-ნაგებობის ნაწილში; ვ-----
-----ის სარჩელი ამ აქტის სრულად ბათილად ცნობის ნაწილში არ
დაკმაყოფილდა; ვ-----ის სარჩელი, ნასყიდობის ხელშეკრულების
საფუძველზე, №6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი
ქონების ე-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 8
ოქტომბრის №-----03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ
დაკმაყოფილდა; ვ-----ის სარჩელი, სარეგისტრაციო წარმოების
მიმდინარეობის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა
ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 26 დეკემბრის №-----15
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა; ვ-----
-----ის სარჩელი, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2019
წლის 28 იანვრის №-----16 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე
არ დაკმაყოფილდა; ვ-----ის სარჩელი, ადმინისტრაციული საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2019 წლის 12 თებერვლის №-----
გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.2.1. ტექბიუროს არქივის 1966-1985 წლების სააღრიცხვო მონაცემებით, გ-----
-----ის) სახელზე ირიცხებოდა გორში, მ-----,

ოთახი 33-34, 37,60 მ² ფართით (ტომი 1, ს. ფ. 88).

2003 წლის 26 აგვისტოდან, მიწის ნაკვეთების საგადასახადო სიის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში (მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში) სისტემური რეგისტრაციით, №6----- საკადასტრო კოდით გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა გ-----ის ს-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3270 მ² მიწის ნაკვეთი (ტ.1, ს.ფ. 61; 66-68; ტ.2, ს.ფ. 33; 64-67).

გ-----ის სისტემურ რეგისტრაციაში (ყავისფერი გრაფიკული აღნიშვნა) არ შედის მისი საკუთრების ჩრდილოეთით მდებარე შენობა-ნაგებობა (ყვითელი ფერის გრაფიკული აღნიშვნა) (ტ. 2, ს.ფ. 33).

გ-----ი გარდაიცვალა 2005 წელს, რომლის სამკვიდროც მიიღო მისმა პირველი რიგის მემკვიდრე ო-----ამ (ტ.1, ს.ფ. 85; 89-92).

1.2.2. ო-----ას განცხადების საფუძველზე, გ-----ის ს-----ში მდებარე, გ-----ის სახელზე რიცხული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (საკარმიდამო) 3270 მ² მიწა და №1 საცხოვრებელი შენობა, №6----- საკადასტრო კოდით, 12.08.2016წ. დაზუსტებული მონაცემებით აღირიცხა ო-----ას სახელზე. ნაკვეთის წინა ნომრად მითითებულ იქნა №6----- (გ-----ზე სისტემური რეგისტრაციით რიცხული მიწის ნაკვეთი)(ტ. 1, ს.ფ. 93-95).

ამ რეგისტრაციის დროს ო-----ას მიერ წარდგენილი იყო სისტემური რეგისტრაციისაგან განსხვავებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი: დაზუსტებულ რეგისტრაციაში ნაწილობრივ მოქცეულია გ-----ის სახელზე არსებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დაფიქსირებული ფართი, ხოლო ნაწილი რჩება დაზუსტებული რეგისტრაციის გარეთ. ამავე დროს, დაზუსტებული რეგისტრაციის ნაწილი სცდება გ-----ის სისტემური რეგისტრაციის მონაცემებს. (მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 11 თებერვალს მომზადებული ორთოფოტო - შავი ფერის გრაფიკული აღნიშვნა არის გ-----ის სისტემური რეგისტრაცია, წითელი - ო-----ას მიერ დაზუსტებული რეგისტრაცია, ტ. 2, ს.ფ. 34).

მითითებული რეგისტრაციის დროს, ო-----ას დაზუსტებულ მონაცემებში მოექცა გ-----ის სისტემური რეგისტრაციის ჩრდილოეთით მდებარე შენობა-ნაგებობა (მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 11 თებერვალს მომზადებული ორთოფოტო - შავი ფერის გრაფიკული აღნიშვნა არის გ-----ის სისტემური რეგისტრაცია, წითელი - ო-----ას მიერ დაზუსტებული რეგისტრაცია, ყვითელი - შენობა-ნაგებობა, ტ. 2, ს.ფ. 34).

საკუთრების ამ ფორმით, კონფიგურაციით და პარამეტრებით რეგისტრაციას

საფუძვლად დაედო თვით ო-----ს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი 2016 წლის 25 ივლისის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რაც ხელმოწერილი და ბეჭედდასმულია გ-----ის გამგებლის წარმომადგენლის მიერ, ბ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში (ტ.1, ს.ფ. 72-74).

1.2.3. მითითებული უძრავი ქონება, 2018 წლის 4 ოქტომბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2018 წლის 8 ოქტომბერს საკუთრების უფლებით აღირიცხა და დღემდე ირიცხება ე-----ის სახელზე (ტ.1, ს.ფ. 108-113).

1.2.4. ტექბიუროს არქივის სააღრიცხვო მონაცემებით, ს-----ის სახელზე ირიცხებოდა გორში, ტ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (ტ.2, ს.ფ. 171, 175).

ბ-----ის საკრებულოს ს-----ის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ს-----ი (გარდაცვლილია 1992 წელს). კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 20მ² საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1972 წელს. მიწის ფართობის შესახებ ჩანაწერი არ ფიქსირდება. ბ-----ის საკრებულოს 1993-1998 წლების მიწის განაწილების სიებისა და 1996-1988 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნების საარქივო ჩანაწერებში ს-----ის სახელზე რიცხული მიწის ფართობის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა, ხოლო დამატებით შესულ 1989 წლის ბ-----ის საკრებულოს საკარმიდამო მიწების აზომვის წიგნში დაფიქსირებულია ს-----ი და მის სახელზე ირიცხება: $58 \times 134 = 7772 = 0,78$ ჰა. საკარმიდამო მიწების აზომვის წიგნი ხელმოუწერელი და ბეჭედდაუსმელია (ტ.1, ს.ფ. 228-232; ტ.2, ს.ფ. 76).

ს-----ი გარდაიცვალა 1992 წლის 18 დეკემბერს. მისი სამკვიდრო მიიღო მეორე რიგის მემკვიდრე ვ-----მა (ტ.1, ს.ფ. 16-20; 209-210).

1.2.5. ვ-----მა 2018 წლის 29 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის სამსახურს, წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოითხოვა გ-----ის ს-----ში მდებარე 5783 მ² მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, თუმცა ზედდება მოხდა ე-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე. ამავე დროს, საჯარო რეესტრის მოსაზრებით, ვერ დადგინდა ს-----ის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი სადავო მიწაზე, რადგან საკარმიდამო მიწების აზომვის წიგნი ხელმოუწერელი და ბეჭედდაუსმელია (ტ.1, ს.ფ. 54-59; 251).

ვ-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მის საკუთრებაში ექცევა ე-----ის საკუთრების ნაწილი, შენობა-ნაგებობა, გ-----ის სისტემური რეგისტრაციის ნაწილი, ხოლო ჩრდილოეთით სცდება ორივე რეგისტრირებულ მონაცემს (მტკიცებულება:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 11 თებერვალს მომზადებული ორთოფოტო - შავი ფერის გრაფიკული აღნიშვნა არის გ-----
---ის სისტემური რეგისტრაცია, წითელი - ე-----ის დაზუსტებული
რეგისტრაცია, ლურჯი - ვ-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო
აზომვითი ნახაზი, ყვითელი - შენობა-ნაგებობა, ტ. 2, ს.ფ. 34).

1.2.6. 2018 წლის 10 დეკემბერს და 2019 წლის 11 თებერვალს, საჯარო რეესტრმა ერთსა და იმავე ობიექტზე მოამზადა 2 გასხვავებული მონაცემის შემცველი ორთოფოტო: 2018 წლის 10 დეკემბერს მომზადებულ ორთოფოტოზე შენობა-ნაგებობა მოქცეულია გ-----ის სისტემური რეგისტრაციის საზღვრებში, ხოლო 2019 წლის 14 თებერვლის №54056 მომართვაზე თანდართულ, 2019 წლის 11 თებერვალს მომზადებულ ორთოფოტზე - ამ საზღვრების გარეთ (მტკიცებულებები: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.12.2018წ. მომზადებული ორთოფოტო - ყვითელი ფერის გრაფიკული აღნიშვნა არის გ-----
-----ის სისტემური რეგისტრაცია, წითელი - ე-----ის დაზუსტებული რეგისტრაცია, აღმოსავლეთით - შენობა-ნაგებობა, ტ.2, ს.ფ. 100; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 11.02.2019წ. მომზადებული ორთოფოტო - ყავისფერი გრაფიკული აღნიშვნა არის გ-----ის სისტემურ რეგისტრაცია, ყვითელი ფერის გრაფიკული აღნიშვნა -ჩრდილოეთით მდებარე შენობა-ნაგებობა, ტ. 2, ს.ფ. 1-3, 33-34).

1.2.7. ბ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში გ-----ის მერის წარმომადგენელმა კ-----მა 2019 წლის 13 მარტს ხელმოწერით დაადასტურა ს-----ში მცხოვრები კ-----ის, ლ-----ისა და ნ-----ის მიერ შედგენილი აქტი, მასზედ, რომ ს-----ი 1992 წლამდე (გარდაცვალებამდე) ცხოვრობდა და ფლობდა ს-----ში მდებარე საცხოვრებელ ბინას და ნაკვეთს. ბინა ააშენა ს-----მა, ბიძაშვილის - გ-----ის ნაკვეთში. ს-----ის გარდაცვალების შემდეგ გ-----ი დაბრუნდა სოფელში და შესახლდა ს-----ის აშენებულ ბინაში (არავის კუთვნილ ნაკვეთში). აქტის ხელმოწერით დამოწმება კ-----მა დაადასტურა მოწმის სახით დაკითხვისას (ტ.2, ს.ფ. 81-91; 109).

1.2.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2019 წლის 17 მაისის №170391 მომართვის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაცული რეგისტრირებული მონაცემების (სააღრიცხვო ბარათი და მასზე თანდართული საკადასტრო რუკა) შესაბამისად, N6----- საკადასტრო კოდით სისტემური წესით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საზღვრებში არ მდებარეობს მითითებული შენობა-ნაგებობა. N6----- საკადასტრო კოდით სისტემური წესით რეგისტრირებულ მონაცემებს შეესაბამება და ზუსტად ასახავს 2019 წლის 14 თებერვალს №54056 მომართვაზე თანდართული სიტუაციური ნახაზი. ამასთან, სააგენტოში დაცული სისტემური აღწერის დაუზუსტებელი გრაფიკული მონაცემები რიგ ტერიტორიებზე არ შეესაბამება და ხშირ

შემთხვევაში, აცდენილია სისტემური წესით რეგისტრირებულ და საჯარო რეესტრში დაცულ სააღრიცხვო ბარათებზე ასახულ საკადასტრო მონაცემებთან, ასევე ფაქტობრივად არსებულ მდგომარეობასთან (ტ.2, ს.ფ. 141-142).

1.2.9. საქმეზე მოწმის სახით დაკითხული, ბ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში გ-----ის მერის წარმომადგენლის კ-----ისა და სადავო მიწის მომიჯნავედ მცხოვრები თ-----ის ჩვენებების მიხედვით, სადავო ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი) აშენებულია ს-----ის მიერ (ტ.2, ს.ფ. 81-91, 124-134).

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.3.1. სასამართლომ მიუთითა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერი წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით რეგლამენტირებულ აღმჭურველი სახის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 და მე-5 ნაწილების თანახმად, რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ: ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება; ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს; გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები; რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება, გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

საქმის მასალების მიხედვით, 2003 წლის 26 აგვისტოდან, მიწის ნაკვეთების საგადასახადო სიის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში (მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტში), სისტემური რეგისტრაციით, №6----- საკადასტრო კოდით, გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა გ-----ის ს-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3270 მ² მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული მიწა და №1 საცხოვრებელი შენობა, №6----- საკადასტრო კოდით, 2016 წლის 12 აგვისტოს დაზუსტებული მონაცემებით აღირიცხა გ-----ის მემკვიდრის - ო----- ---ას სახელზე.

სასამართლოს განმარტებით, ვ-----ის სარჩელი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ ჯერ სისტემური რეგისტრაციით გ-----ის, ხოლო შემდეგ, დაზუსტებული რეგისტრაციით ო-----ას საკუთრებაში მოექცა ს-----ის (ვ-----ის მამკვიდრებელის) საკუთრების ნაწილი, და ამის გამო ითხოვს ორივე რეგისტრაციის ბათილად ცნობას. ვ-----მა რეგისტრაციისათვის წარადგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც

მოიცავს როგორც გ-----ის სისტემური, ისე ო-----ას დაზუსტებული რეგისტრაციით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთებს (2019 წლის 11 თებერვლის ორთოფოტო, ტომი 2, ს.ფ. 34). მოცემული დავის გადასაწყვეტად უნდა გაირკვეს, სადავო ადგილზე რომელს გააჩნია საკუთრების უფლება: გ-----ს, ო-----ას (იმ ნაწილში, რომელიც არ ემთხვევა გ-----ის სისტემურ მონაცემებს), თუ ს-----ს. უნდა განისაზღვროს ისეთი მტკიცებულებები, რომლებიც შეიცავენ მოდავე მხარეთა საკუთრების შესახებ საკადასტრო ან/და სხვა მონაცემებს, ამავე დროს, გააჩნიათ უტყუარობისა და სიზუსტის, შესაბამისად, სანდოობის მაღალი ხარისხი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ გ-----ის ს-----ში მდებარე მიწაზე გ-----ს საკუთრების უფლება გააჩნია მიწის საგადასახადო სიის, ხოლო ს-----ს - საკომლო და საკარმიდამო წიგნების ჩანაწერების საფუძველზე (მოსარჩელის მითითებით). ამ საკუთრებებიდან მიწის ადგილმდებარეობის შესახებ მონაცემი არსებობს მხოლოდ გ-----ზე სისტემური რეგისტრაციის სახით, ხოლო ს-----ის საკუთრებაზე ასეთი მონაცემი არ არსებობს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 16.05.1999წ. №327 ბრძანებულების (ძალადაკარგულია საქართველოს 11.05.2007წ. N4741 კანონით) მე-4 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის დაჩქარების მიზნით, რეგისტრატორმა უნდა მიიღოს მიწის საკუთრებაში გაფორმების მსურველის განცხადება და გამოიყენოს ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტებიდან ერთ-ერთი: ა) მიწის მიღება-ჩაბარების აქტი; ბ) მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში დასახელებული დოკუმენტის არარსებობის შემთხვევაში, გამოიყენება „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია. აღნიშნულ სიას უნდა დაერთოს მიწის გამოყოფის გეგმა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1514-1515-ე მუხლებით დადგინდა, რომ საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან უნდა მომხდარიყო მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის

სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოს სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებული იყო სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების მესაკუთრეების რეგისტრაციასთან; საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების განხორციელება დაევალა ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებს, ხოლო საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსა და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა უზრუნველყოს საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის.

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზა, შენობები, მონაცემთა საინფორმაციო ბანკი და სხვა ქონება გადაეცა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ გ-----ის სახელზე, მითითებული კანონმდებლობის საფუძველზე, სისტემური რეგისტრაციით აღირიცხა გ-----ის ს-----ში მდებარე 3270 მ² სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. სასამართლოს მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია მოსარჩელე მხარის პოზიცია, რომ სისტემური რეგისტრაციის ეს მონაცემები უზუსტო და უკანონოა, რადგან ამ ფაქტის დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება მისი მხრიდან არ წარმოდგენილა. საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილი სისტემური რეგისტრაციის მონაცემებით, სადავო ადგილზე ს-----ის საკუთრება საერთოდ არ ფიქსირდება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის № 327-ე ბრძანებულების მე-8-მე-9 პუნქტების თანახმად, ამ ბრძანებულების 5-7 პუნქტებში აღნიშნული სამუშაოები განეკუთვნებოდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის საჭირო ღონისძიებებს და მიწის მფლობელთათვის ხორციელდებოდა უსასყიდლოდ; მიწის რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით, ზონის რეგისტრატორებს შეეძლოთ, ესარგებლათ ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ შესრულებული აგეგმვითი სამუშაოების შედეგებით და დოკუმენტებით (სარეგისტრაციო ბარათები, სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის ნაკვეთის გეგმები და საკადასტრო რუკები), აგრეთვე გამოეყენებინათ შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები. დოკუმენტების განხილვისა და მოწონების შემდეგ ზონის რეგისტრატორი რეგისტრაციას ახორციელებდა აღნიშნულ მონაცემებზე დაყრდნობით. ინფორმაციის სიზუსტისა და საიმედოობისათვის პასუხისმგებელი იყო მისი

შემსრულებელი, ხოლო მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით, იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობდა მე-4 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში დასახელებული დოკუმენტები, გამოიყენებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, აგრეთვე მიწების განაწილების სია, რომელსაც არ ახლდა მიწის გამოყოფის გრაფიკული დადასტურება. სასამართლოს განმარტებით, ვინაიდან მითითებულ მონაცემებზე დაყრდნობით გაცემულ სარეგისტრაციო მოწმობას არ ერთვის ნაკვეთის გეგმა, სარეგისტრაციო მოწმობასა და სარეგისტრაციო ბარათში კეთდებოდა ჩანაწერი რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცილების“ შესახებ. ამგვარი ჩანაწერი (რეგისტრატორის „პასუხისმგებლობის აცილების“ შესახებ) გ-----ის სახელზე გაცემულ სარეგისტრაციო ჩანაწერს თან არ ახლავს, რაც მასში მოყვანილი მონაცემების სიზუსტეზე მიუთითებს. იმავე ბრძანებულების მე-5 პუნქტის მიხედვით, მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტები საკმარისია სასოფლო-სამეურნეო მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი სარეგისტრაციო მოწმობის მომზადებისა და გაცემისათვის, მაგრამ რეგისტრირებული მონაცემები ექვემდებარება შემდგომ აუცილებელ დაზუსტებას მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე. სასამართლოს მოსაზრებით, ამ პუნქტში მითითებული აუცილებელი დაზუსტება გულისხმობდა მიწის აგეგმვის შედეგად შედგენილი საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალების საფუძველზე მონაცემების დაზუსტების და არა მიწაზე საკუთრების უფლების არსებობა-არარსებობის თვალსაზრისით.

სასამართლოს განმარტებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში დაცული სისტემური რეგისტრაციით დასტურდება, რომ რეგისტრატორის მიერ გ-----ის სახელზე სადავო ადგილზე განხორციელდა მიწის ნაკვეთის აღრიცხვა. მის მიმდებარედ აღრიცხულია ასევე სხვა მესაკუთრეები, მათი ნაკვეთების კონფიგურაცია, საზღვრები, კოორდინატები, თუმცა ს-----ის საკუთრების შესახებ რაიმე ჩანაწერი მის მიმდებარედ არ ფიქსირდება.

რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრატორი უფლებამოსილი იყო, მოეთხოვა დამატებითი ინფორმაცია ნაკვეთის შესახებ, დამატებითი დოკუმენტაცია; დაინტერესებული მხარე კი ვალდებული იყო, დაუყოვნებლივ შეესრულებინა რეგისტრატორის მოთხოვნა.

სასამართლომ საქმის მასალებით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ სისტემური რეგისტრაციის განხორციელებისას წარდგენილი მონაცემები საკმარისად ჩაითვალა გ-----ის საკუთრებების რეგისტრაციისათვის.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ითვალისწინებდა რეესტრში ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვრების აღრიცხვას, თუ ადგილი არ ჰქონდა მოსაზღვრე მხარეებს შორის შეთანხმებას და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანას, ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებით საზღვრად ითვლებოდა (მე-13.1 მუხ.).

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე ითვალისწინებდა უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი ფართობის მითითებას (8.3. მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი). მითითებული კანონის 33.4 მუხლის თანახმად, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად, ყოფილი მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ზონის რეგისტრატურაში რეგისტრირებული უფლებები მიიჩნეოდა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულად.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მიღებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 8.7, 31.4 მუხლებით ასევე გათვალისწინებულია დაუზუსტებელი რეგისტრაცია.

სასამართლომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით განმარტა, რომ მიწა შეიძლება, არსებობდეს საკუთრებაში როგორც დაზუსტებული, ასევე დაუზუსტებელი მონაცემებით; კანონმდებლობა არ შეიცავს დაუზუსტებელი მონაცემებით მიწის ნაკვეთის სუბიექტზე აღრიცხვის გამომრიცხავ დანაწესს. ამასთანავე, პირველად დაუზუსტებელ რეგისტრაციას არ აქვს მხოლოდ საცნობარო მნიშვნელობა და უმართებულოა მისი დაყვანა მხოლოდ ფაქტობრივ აღრიცხვამდე, რომელიც აღრიცხვის ობიექტის მიმართ არ იწვევს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. სააღრიცხვო მონაცემებს იურიდიული მნიშვნელობა გააჩნია, სარეგისტრაციო აღრიცხვის ოფიციალობა უზრუნველყოფილია საჯარო რეესტრით (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363 (კ-12) განჩინება). სარეგისტრაციო პროცედურას შედეგად მოსდევს უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა, რომელიც ადასტურებს იურიდიული ფაქტების კანონიერებას. რეგისტრაციას პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს, ის არის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების რეალიზაციის პირობა, რეგისტრაცია არის უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობის, შეცვლის სახელმწიფოს მხრიდან დადასტურების იურიდიული აქტი, რითაც რეგისტრაციის განმახორციელებელი კისრულობს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართალურთიერთობათა კომპლექსის დაცვის ვალდებულებას, სახელმწიფო რეგისტრაცია მოწოდებულია მთლიანობაში სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა განამტკიცოს, ის არის ტიტულის, პირის უფლებების სახელმწიფო დაცვის ფორმალური პირობა (იხ. სუს 2013 წლის 28 თებერვლის № ბს-367-363 (კ-12) განჩინება).

სასამართლომ მხედველობაში მიიღო ის გარემოება, რომ გ-----ის სახელზე სისტემური რეგისტრაციის განხორციელების დროს მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა რეგისტრაციისთვის განმცხადებლის მიერ ელექტრონული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის წარდგენის ვალდებულებას.

საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 აპრილის №206 ბრძანებულებით განისაზღვრა, რომ ახალი გეოდეზიური ქსელით შექმნილი ტოპოგრაფიული რუკებით თანდათანობით დაფარვამდე პრაქტიკულ საქმიანობაში გამოყენებული უნდა ყოფილიყო მანამდე არსებული გეოდეზიური ქსელები და ტოპოგრაფიული რუკები. ხსენებული ბრძანებულების შემდგომ გამოცემული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქისათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის №327 ბრძანებულება, რომლის საფუძველზეც მოხდა გ-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, არ ითვალისწინებდა საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენას ელექტრონულ კოორდინატთა სისტემაში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაზე დაყრდნობით, სასამართლომ განმარტა, რომ ახლად შემოღებული კოორდინატთა ელექტრონული სისტემით მიწის ნაკვეთის საზღვრების დაუზუსტებლობა, არ ნიშნავს მიწის ნაკვეთზე უკვე წარმოშობილი საკუთრების უფლების ჩამორთმევას; ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის 26-ე მუხლის თანახმად საკადასტრო აღწერის ტექნიკური პირობაა (იხ. სუს იგივე განჩინება). გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შეცვლა ტექნიკური საკითხია და მას არ უნდა ეწირებოდეს რეესტრში ასახული უფლებები, რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანიშნულება სანივთო უფლებების უკეთესი დაცვაა და არა საკუთრების უფლების შეზღუდვა. ახალი კოორდინატთა სისტემის შემოღება შედეგად არ უნდა იწვევდეს ფორმალურ-სამართლებრივი პროცედურების შესრულებით მესაკუთრეზე უკვე რეგისტრირებული ნაკვეთის მესამე პირის მიერ დაუფლებას, არ უნდა ხელყოფდეს სამართლებრივ უსაფრთხოებას, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, მანამდე წარმოებული რეგისტრაციების იურიდიული ძალის დაკარგვას, მარეგისტრირებელი ორგანოს, როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და საჯარო წესრიგის გარანტის დანიშნულების შეცვლას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მოსაზრებით, გ-----ის სახელზე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაცია წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს და გაზიარებულ უნდა იქნეს. იმ ვითარებაში, როდესაც ს-----ის რაიმე სახის უფლება გ-----

---ის სისტემურად რეგისტრირებულ მონაცემებთან მიმართებაში არ დასტურდება, ამ რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს. სისტემური ან/და დაზუსტებული რეგისტრაცია ბათილად შეიძლება, გამოცხადდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სახეზე იქნება სადავო მიწაზე სხვა პირის საკუთრების დამადასტურებელი უტყუარი სახის მტკიცებულება, რაც, თავის მხრივ, გამორიცხავდა თავდაპირველი რეგისტრაციის კანონიერებასა და სიზუსტეს. იმგვარი მტკიცებულება, რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ სადავო ადგილზე საკუთრების უფლება გააჩნდა არა გ-----ს, არამედ ს-----ს, ვ-----ის მხრიდან არ წარმოდგენილა და ვერც სასამართლოს მიერ გამოთხოვილი ინფორმაციით დადგინდა.

სასამართლოს განმარტებით, იმ ფაქტს, რომ ტექნიურის არქივის 1966-1985 წლების სააღრიცხვო მონაცემებით, გ-----ის) სახელზე ირიცხებოდა გორში, მ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების 3.2.1. პუნქტი), ს-----ში მის საკუთრებასთან მიმართებაში რაიმე მნიშვნელობა არ აქვს, ისევე, როგორც ს-----ის ს-----ში მდებარე საკუთრებასთან არც იმ ფაქტს, რომ ს-----ის სახელზე, ტექნიურის არქივის სააღრიცხვო მონაცემებით, ირიცხებოდა გორში, ტ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების 3.2.10. პუნქტი).

საქმეზე მოსარჩელის შუამდგომლობით მოწმის სახით დაკითხულ იქნენ კ-----ი, ჟ----- და თ-----ები და ბ-----ი. კ-----ის ჩვენებით (ბ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში გ-----ის მერის წარმომადგენელი), ს-----ის მოსახლეობისაგან გადმოცემით იცის, რომ სადავო ადგილზე მიწის ნაკვეთები ჰქონდათ გ--- და ს-----ებს, რომლებსაც პირადად არ იცნობდა. ადგილზე გასვლისას ნახა, რომ მიწაზე ემჩნევა ღობის მცირე კვადრი. მოსახლეობის გადმოცემით, სადავო ადგილზე პატარა ქოხი, მიწური, მცირე შენობა აუშენებია ს-----ს გ-----ის ნაკვეთში. მას ახსოვს, რომ გ--- და მისი შვილი - ტ-----ი ცხოვრობდნენ ს-----ს აშენებულ შენობაში; მან ო-----ას მიერ წარდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზე ხელი მოაწერა იმის გამო, რომ ის ნაკვეთი გ-----ს ეკუთვნოდა; გ-----ი იყო ს-----ის მუდმივი მაცხოვრებელი, ეძლეოდა სოციალური დახმარებები; გ---ც და მისი შვილი - ტ-----იც მითითებული შენობიდან გაასვენეს; მოსახლეობის გადმოცემით, ს-----ს ბინა ჰქონდა ქალაქ გორში, წ-----ში.

ჟ----- ნ-----ის ჩვენებით, 1975 წელს გათხოვდა ს-----ში; იმ დროს სახლი უკვე აშენებული იყო. ქ-----ები იყვნენ მისი მომიჯნავე მეზობლები. დღეის მდგომარეობით კი მათ ჰყოფთ თ-----ე, რომლის მიწის ნაკვეთიც ადრე ქ-----ებს ეკუთვნოდათ. იმ ადგილზე 1992 წლამდე (გარდაცვალებამდე) ცხოვრობდა ს-----ი, რომელიც სადავო სახლიდან გაასვენა მეუღლემ.

მის შემდეგ იქ საცხოვრებლად გადავიდა გ-----ი, შვილთან ერთად. მანამდე გ-----ი ცხოვრობდა ქალაქ გორში. დაახლოებით 3-4 წელია, გ-----ის შვილი - ტ-----ი გარდაიცვალა, რომელიც დამ - ო-----ამ გაასვენა. ტ-----ი იმ სახლში ცხოვრობდა. მოსახლეობისაგან გადმოცემით იცის, რომ იქ ადრე ცხოვრობდა გ-----ის დედა.

თ-----ის ჩვენებით, სადავო სახლი ს-----მა ააშენა, რაშიც ეხმარებოდნენ თვითონ და გ-----ი. ვის მიწის ნაკვეთზე განთავსდა ეს შენობა, მისთვის უცნობია. გადმოცემით იცის, რომ სახლის აშენებამდე იქ განთავსებული იყო ხის სახლი, სადაც ცხოვრობდა გ-----ის დედა. სახლის რომ აშენდა, მუდმივად ცხოვრობდა ს-----, რომელმაც შემდგომში იმ ტერიტორიაზე მიიყვანა გ---- და დაასახლა. ს-----ს ნებართვით თ-----ემ მათ ნაკვეთში ააშენა სახლი, რა დროსაც გ----ც და მისი შვილიც ცოცხლები იყვნენ.

ბ-----ის ჩვენებით, მოქალაქეების დაკვეთით აწარმოებს საკადასტრო აზომვით ნახაზების შედგენას; ო-----ას (წარმომადგენლის) თხოვნით ადგილზე აზომა დაახლოებით 1 ჰა მიწის ნაკვეთი, რაშიც მოექცა ძველი სახლიც; ტერიტორია აზომა მთლიანად და შემდეგ შეამცირეს ფართობები, რადგან ექცეოდა ტყის მასივში. აზომვის აქტში მოსაზღვრეების ვინაობა აღნიშნა დამკვეთის მითითებით.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოწმეთა ჩვენებით ცალსახად და ერთმნიშვნელოვნად ვერ დგინდება, სისტემური რეგისტრაციაში ასახულ მიწაზე ვის გააჩნია საკუთრების უფლება: გ-----ს თუ ს-----ს. კ-----ის და თ-----ის ჩვენებით დადგენილია, რომ სადავო ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი) აშენებულია ს-----ის მიერ, ხოლო ჟ-----ნ-----ის ჩვენების მიხედვით, ეს სახლი აშენებულია 1975 წლამდე.

სასამართლომ არ იმსჯელა, გააჩნია თუ არა 1989 წლის ბ-----ის საკრებულოს საკარმიდამო მიწების აზომვის წიგნის საფუძველზე ს-----ს საკუთრების უფლება 0,78 ჰა მიწის ნაკვეთზე (საჯარო რეესტრის სამსახური არ მიიჩნევს მას უფლების დამდგენ საბუთად, რადგან წიგნი ხელმოუწერელი და ბეჭედდაუსმელია), თუმცა აღნიშნა, რომ გ-----ის სისტემურ რეგისტრაციით და ო-----ას დაზუსტებული რეგისტრაციით განსაზღვრულ მიწაზე მისი საკუთრება არ დგინდება.

სასამართლოს მოსაზრებით, იმ საკითხის გარკვევის საჭიროება, 1989 წლის ბ-----ის საკრებულოს საკარმიდამო მიწების აზომვის წიგნის საფუძველზე ს-----ს გააჩნია თუ არა საკუთრების უფლება 0,78 ჰა მიწის ნაკვეთზე, შესაძლოა, დადგეს იმ შემთხვევაში, თუ ვ-----ი სხვა ტერიტორიაზე მოითხოვს საკუთრების რეგისტრაციას და ამ საფუძველით ეთქმევა უარი. ამ

სარჩელთან მიმართებაში, მითითებული საკითხის გარკვევას მნიშვნელობა ეკარგება, რადგან, თუნდაც ჩაითვალოს, რომ აღნიშნული წიგნი წარმოადგენს მიწაზე ს-----ის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, გ-----ის სისტემურ რეგისტრაციით და ო-----ას დაზუსტებული რეგისტრაციით განსაზღვრულ მიწაზე მისი საკუთრება არ დგინდება. ამავე მიზეზის გამო, სასამართლო არ მსჯელობს, რამდენად სწორად და ზუსტად მოხდა ო-----ას სახელზე დაზუსტებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთის ნაწილში და შეესაბამება თუ არა გ-----ის სისტემური რეგისტრაციის მონაცემებს, რადგან ამ მიწაზე ს-----ის (შესაბამისად, ვ-----ის) უფლება არ იკვეთება.

სასამართლოს განმარტებით, ბ-----ის საკრებულოს ს-----ის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით დგინდება, რომ კომლის უფროსად და ერთადერთ წევრად ჩაწერილია ს-----ი (გარდაცვლილია 1992 წელს); კომლს პირად საკუთრებაში ერიცხება 20 მ² საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1972 წელს; მიწის ფართობის შესახებ ჩანაწერი არ ფიქსირდება; ბ-----ის საკრებულოს 1993-1998 წლების მიწის განაწილების სიებისა და 1996-1988 წლების მიწის გადასახადის გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნების საარქივო ჩანაწერებში ს-----ის სახელზე რიცხული მიწის ფართობის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა. საკომლო წიგნის ამ ჩანაწერში ასახული მონაცემების ნამდვილობა მხარეთა შორის დავას არ იწვევს. ჩანაწერში მითითებული საცხოვრებელი სახლის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით, სასამართლომ უურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ გ-----ის სისტემურ რეგისტრაციაში არ შედის მისი საკუთრების ჩრდილოეთით მდებარე შენობა-ნაგებობა, ხოლო ო-----ას სახელზე განხორციელებულ დაზუსტებული მონაცემებში ეს შენობა მოქცეულია მის საკუთრებაში (საჯარო რეესტრის 2019 წლის 11 თებერვლის ორთოფოტო, ტ.2, ს.ფ. 34). სასამართლომ მიიჩნია, რომ ო-----ას სახელზე განხორციელებული რეგისტრაცია ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სწორედ ამ შენობის ნაწილში, რამდენადაც ის არ წარმოადგენს გ-----ის სისტემური რეგისტრაციით განსაზღვრული საკუთრების ნაწილს, ო-----ა კი სადავო რეგისტრაციით სწორედ გ-----ის დანატოვარი სამკვიდროს მესაკუთრე გახდა. ამავე დროს, ამ შენობაზე დასტურდება ს-----ის საკუთრების უფლება, კერძოდ, ბ-----ის საკრებულოს ს-----ის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნის ჩანაწერებით დგინდება, რომ ს-----ის პირად საკუთრებაში ერიცხება 20 მ² საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1972 წელს.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოწმეთა ჩვენების მიხედვით, სადავო ტერიტორიაზე სახლი ს-----მა ააშენა, ჟ----- ნ-----ის ჩვენების მიხედვით კი, ეს სახლი აშენებულია 1975 წლამდე. სასამართლოს მოსაზრებით, ეს მტკიცებულებები ცალსახად და უტყუარად ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ შენობა-ნაგებობა არ წარმოადგენდა გ-----ის სისტემური რეგისტრაციით

განსაზღვრული საკუთრების უფლების ობიექტს და არც ო-----ას, როგორც გ-----ის დანატოვარი სამკვიდროს მესაკუთრის სახელზე უნდა აღრიცხულიყო. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ბ-----ის საკრებულოს ს-----ის 1986-1995 წლების საკომლო წიგნში დაფიქსირებული სახლი ო-----ას საკუთრებაში შემაჯალი შენობა-ნაგებობა არ არის, ვ-----ის სარჩელი ამ ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლოს მოსაზრებით, ყურადღება უნდა მიექცეს იმ გარემოებასაც, რომ მტკიცებულება, რომელიც უტყუარად დაადასტურებდა ზემოაღნიშნული შენობის გ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე აგების ფაქტს, არ არსებობს: კ-----ის ჩვენებით (ბ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში გ-----ის მერის წარმომადგენელი), ს-----ის მოსახლეობისაგან გადმოცემით იცის, რომ სადავო ადგილზე მიწის ნაკვეთები ჰქონდათ გ---- და ს-----ებს, სადავო ადგილზე კი, პატარა ქოხი, მიწური, მცირე შენობა აუშენებია ს-----ს, გ-----ის ნაკვეთში. იგივე შინაარსია გადმოცემული კ-----ის მიერ 2019 წლის 13 მარტს ხელმოწერით დადასტურებულ, ს-----ში მცხოვრებ კ-----ის, ლ-----ისა და ნ-----ის მიერ შედგენილ აქტში - ბინა ააშენა ს-----მა, ბიძაშვილის - გ-----ის ნაკვეთში, თუმცა იქვე მითითებულია, რომ ს-----ის გარდაცვალების შემდეგ, გ-----ი დაბრუნდა სოფელში და შესახლდა ს-----ის აშენებულ ბინაში - არავის კუთვნილ ნაკვეთში (დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების 3.2.17. პუნქტი). ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ს-----ის საკუთრების უფლება დასტურდება ო-----ას დაზუსტებულ რეგისტრაციაში მოქცეულ შენობა-ნაგებობაზე, ამავე დროს, ვ-----ის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მის საკუთრებაში ექცევა ო-----ას (ამჟამად ე-----ის) საკუთრების ნაწილი, გ-----ის სისტემური რეგისტრაციის ნაწილი, აღმოსავლეთით სცდება ამ სისტემურ რეგისტრაციას, ხოლო ჩრდილოეთით - ორივე რეგისტრირებულ მონაცემს (დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების 3.2.14. პუნქტი).

სასამართლოს განმარტებით, იმ პირობებში, როდესაც სადავო მიწაზე ს-----ის (შესაბამისად, ვ-----ის) უფლება არ იკვეთება, სასამართლო ვერ იმსჯელებს, კანონიერია თუ არა ო-----ას დაზუსტებული რეგისტრაცია იმ ნაწილში, რაც სცდება გ-----ის სისტემურ რეგისტრაციას და მოქცეულია ო-----ას საკუთრებაში (ტომი 2, ს. ფ. 34).

სასამართლომ მიიჩნია, რომ რეესტრის სამსახურის მიერ სადავო რეგისტრაციის განხორციელებისას არასწორად იქნა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციის ნაწილში, რასაც არასწორი სამართლებრივი შეფასება მოჰყვა, ო-----ას სახელზე საკუთრების

რეგისტრაციის შესახებ სადავო გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს მოსარჩელის მამკვიდრებლის კუთვნილი შენობა-ნაგებობის ნაწილში და შესაბამისად, ამ ნაწილში ექვემდებარება ბათილად ცნობას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოსარჩელე ასაჩივრებს სადავო უძრავი ქონების ე-----ის სახელზე რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის 2018 წლის 8 ოქტომბრის N892018860589-03 გადაწყვეტილებას, თუმცა ამ რეგისტრაციას საფუძვლად უდევს ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაუქმებული ან ბათილად ცნობილი არ არის, შესაბამისად, მითითებული გადაწყვეტილების უკანონოა არ დგინდება. ამასთანავე, ვინაიდან ე-----ზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის გადაწყვეტილების უკანონოა არ დგინდება, კანონიერია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და შიდა ქართლის რეგიონული ოფისის სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ 2018 წლის 26 დეკემბრის №-----15, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 2019 წლის 28 იანვრის №-----16 და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ 2019 წლის 12 თებერვლის №----- გადაწყვეტილებები.

2. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

2.1. ვ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი გასაჩივრებულ ნაწილში არ ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილია საარქივო ჩანაწერები, ასევე მოწმეთა ჩვენებები რომლებიც ადასტურებენ, რომ ს-----ს სახლთან გააჩნია მიწის ნაკვეთი. სასამართლო არ მსჯელობს, ს-----ს გააჩნია თუ არა საკუთრების უფლება 0,78 ჰა მიწის ნაკვეთზე, 1989 წლის ბ-----ის საკრებულოს საკარმიდამო მიწების აზომვის წიგნის საფუძველზე, თუმცა აღნიშნავს, რომ გ-----ის სისტემური რეგისტრაციით და ო-----ას დაზუსტებული რეგისტრაციით განსაზღვრულ მიწაზე მისი საკუთრება არ დგინდება. იმ საკითხის გარკვევის საჭიროება, 1989 წლის ბ-----ის საკრებულოს საკარმიდამო მიწების აზომვის წიგნის საფუძველზე ს-----ს გააჩნია თუ არა საკუთრების უფლება 0,78 ჰა მიწის ნაკვეთზე, შესაძლოა, დადგეს იმ შემთხვევაში, თუ ვ-----ი სხვა ტერიტორიაზე მოითხოვს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას და ამ საფუძვლით ეთქმევა უარი. ამ სარჩელთან მიმართებაში მითითებული საკითხის გარკვევას მნიშვნელობა ეკარგება, ვინაიდან თუნდაც ჩაითვალოს, რომ აღნიშნული წიგნი წარმოადგენს

მიწაზე ს-----ის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, გ-----ის სისტემურ რეგისტრაციით და ო-----ას დაზუსტებული რეგისტრაციით განსაზღვრულ მიწაზე მისი საკუთრება არ დგინდება. ამავე მიზეზის გამო, სასამართლო არ მსჯელობს, რამდენად სწორად მოხდა ო-----ას სახელზე დაზუსტებული რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთის ნაწილში და შეესაბამება თუ არა გ-----ის სისტემური რეგისტრაციის მონაცემებს, რადგან ამ მიწაზე ს-----ის (შესაბამისად, ვ-----ის) უფლება არ იკვეთება. აღნიშნული მსჯელობა არ გამომდინარეობს იმ წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან, რომლებიც საქმეშია. სისტემური რეგისტრაცია, რომელიც დაზუსტდა შესაბამისი ნახაზის საფუძელზე, ო-----ას მიერ, გულისხმობს, რომ დაზუსტდა ადგილმდებარეობა, ადგილი, სადაც არსებობდა სისტემური რეგისტრაცია, გამოთავისუფლებულია და ახალ რეგისტრაციას ხელს არ უშლის. ამავე დროს, წარდგენილი ნახაზის მიხედვით, ს-----ის რეგისტრაციას ხელს არ უშლის რაიმე რეგისტრაცია, მათ შორის, არც სისტემური. სასამართლომ არ იმსჯელა კონკრეტულ გარემოებებზე, რომლებიც საქმისათვის არსებითად მნიშვნელოვანია.

2.2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი მიიჩნევს, რომ გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება, გასაჩივრებულ ნაწილში, არ არის საკმარისად დასაბუთებული, შესაბამისად არსებობს მისი გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები. სასამართლომ დაარღვია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 323-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნები, კერძოდ, სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი. სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა აღქმული და შეფასებული საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები. აპელანტი მიუთითებს საქმესთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე და აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობს ს-----ის სახელზე განხორციელებული რაიმე რეგისტრაცია, მათ შორის, არ არსებობს არც გრაფიკული მონაცემი, სასამართლოს არგუმენტაცია საფუძველს მოკლებულია, ვინაიდან შეუძლებელია, ს-----ის სახელზე საარქივო ცნობით რიცხული საცხოვრებელი სახლის მდებარეობის ზუსტი იდენტიფიკაცია. მითუმეტეს, რომ ზემოაღნიშნული საარქივო ცნობით მოსარჩელის მამკვიდრებელს ერიცხება 20 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1972 წელს, ხოლო დღეის მდგომარეობით, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი საცხოვრებელი სახლის ფართობი შეადგენს დაახლოებით 60 კვ.მ-ს. ამასთან, მოწმეთა ჩვენებებით უტყუარად ვერ დასტურდება, ვის მიერ აშენდა სადავო შენობა-ნაგებობა. ამასთან, მოწმეთა ჩვენებები ურთიერთგამომრიცხავია. აპელანტის მოსაზრებით, იმ პირობებში, როდესაც გორის რაიონული სასამართლო თავად განმარტავს, რომ გ-----ის

სახელზე განხორციელებული სისტემური რეგისტრაცია წარმოადგენს საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს და გაზიარებულიც უნდა იქნეს, გაურკვეველია, რის საფუძველზე აუქმებს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებას მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ნაწილში. შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს, შესაბამისად, თუ მიწის ნაკვეთი კანონიერად არის რეგისტრირებული, იგი მოიცავს მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობასაც.

აპელანტი მიუთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია და მდებარეობა დადასტურებულია ბ-----ის ადმინისტრაციულ ერთეულში მერის წარმომადგენლის მიერ, რომელმაც ადგილზე გამოიკვლია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და თავისი ხელმოწერით დაადასტურა მიწის ნაკვეთის იდენტურობა უფლების დამდგენ დოკუმენტთან მიმართებაში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიუთითებს, რომ გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციის ბათილად ცნობის ნაწილში აღუსრულებელია, ვინაიდან სადავო უძრავი ქონება დღეს არსებული მდგომარეობით არის ე-----ის საკუთრებაში, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. გადაწყვეტილების აღსრულება მართლმსაჯულების შემადგენელი ნაწილია, გადაწყვეტილების შესრულება უზრუნველყოფელია სახელმწიფოს მიერ. სასამართლოს უფლება არის არა თეორიული, არამედ შედეგზე ორიენტირებული უფლება, ის ქმნის გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულების ლეგიტიმურ მოლოდინს. სამართლიანი განხილვის უფლება მოიცავს ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებას. ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება, კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს, სასამართლო გადაწყვეტილების სავალდებულობა აუცილებელს ხდის მისი აღსრულების უზრუნველყოფას, რის გამოც სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილებით, ყოველგვარი საეჭვოობის გარეშე, ზუსტად უნდა განსაზღვროს მოდავე პირთა უფლება-მოვალეობები.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, აქედან გამომდინარე, უნდა გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელეს სრულად უნდა ეთქვას უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

3.1. სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და

მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, რუსთავის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონის პირველი მუხლის თანახმად, მიწის რეგისტრაციად მიიჩნეოდა მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია. რეგისტრაცია განმარტებული იყო, როგორც სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად, ხოლო სააღრიცხვო ბარათად მიიჩნეოდა სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგებოდა თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავდა ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემული იყო კადასტრულ რუკაზე). ამავე მუხლით, სააღრიცხვო ბარათში აღნიშნულ „სხვა უძრავ ქონებად“ მიიჩნეოდა

მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობები. მითითებული კანონის 7.1 მუხლის შესაბამისად, ყოველ რეგისტრატურაში ინახებოდა მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები მიიჩნეოდა ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითად იურიდიულ საფუძვლად.

დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული კანონის მოქმედების პირობებში, 26.08.2003წ. გ---- ა-----ე ქ-----ზე გაცემულ იქნა მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი, რომლის თანახმად, N235 მიწის საგადასახადო სიის საფუძველზე, მის სახელზე აღირიცხა გორის რაიონის ს-----ში მდებარე 3270 კვ.მ ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი მონაცემებით (უძრავი ქონების სარეგისტრაციო N66/21/02/235). ამავე თარიღით, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის მიერ გაცემულ იქნა გ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხული 3270 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი რუკა. საქმეზე ასევე წარმოდგენილია მიწაზე ქონების გადამხდელთა მონაცემების შემცველი, 2007წ. ამონარიდი ბ-----ის საკრებულოს სიიდან, რომელშიც გ---- ა-----ე ქ-----ი ფიქსირდება, როგორც გორის რაიონის ს-----ში მდებარე 0,327 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე (ს/კ 6-----). სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო 26.08.2003წ. მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათი შესაბამისობაშია მისი შედგენის დროს მოქმედ კანონმდებლობასთან. საწინააღმდეგო გარემოების არსებობა საქმის მასალებით და მხარეთა განმარტებებით დადგენილი არ არის. ამდენად, გორის რაიონულმა სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი 26.08.2003წ. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ მოთხოვნის ნაწილში.

2.2. პალატა მიუთითებს „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ 03.06.2016წ. საქართველოს კანონის 3.1 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მიწის მართლობიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ ერთ-ერთ დოკუმენტად მიიჩნევა ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია).

აღნიშნული კანონის საფუძველზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 01.08.2016წ. N153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ (დანართი N1) 4.1 მუხლის თანახმად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე დაწყებული სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო, სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში, საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან). ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) დოკუმენტაცია/ინფორმაცია გამოითხოვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი ან სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია არ არის საკმარისი დაინტერესებული პირის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. მითითებული „წესის“ 11.9 მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი და დაინტერესებული პირის სახელისა და გვარის იდენტური მონაცემებით სააგენტოში დაცულია ბრძანებულების საფუძველზე შედგენილი სააღრიცხვო ბარათი, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას და დაინტერესებულ პირს სთავაზობს, დააზუსტოს მოთხოვნა სააღრიცხვო ბარათის კუთვნილებასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი დააზუსტებს მოთხოვნას და დაადასტურებს, რომ სააღრიცხვო ბარათში ასახული და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთები იდენტურია, რეგისტრაცია წარმოებს რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის ტრანზაქციით.

საქმეში არსებული 17.02.2016წ. სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ გ-----ი ქ-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა მისი სამკვიდრო და ო-----ამ, როგორც გ-----ი ქ-----ის ერთადერთმა პირველი რიგის მემკვიდრემ, სრულად მიიღო მისი სამკვიდრო ქონება. ასევე დადგენილია, რომ 01.08.2016წ. ო-----ამ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში, მემკვიდრეობით მიღებულ ქონებაზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, დაზუსტებული მონაცემებით. აღნიშნულ განცხადებას ო-----ამ დაურთო 06.10.2015წ. N-- ამონაწერი სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივის ტერიტორიული ორგანოდან - გორის ადგილობრივი არქივიდან, რომლითაც გორის ადგილობრივი არქივის უფლებამოსილი პირები ადასტურებენ ბ-----ის საკრებულოს ს-----ის 1986-2007 წლების საკომლო წიგნებში გ-----ი/გ---- ა-----ს ძე ქ-----ის კომლისა და მის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ ჩანაწერის არარსებობას. ამავე საარქივო ამონაწერში მითითებულია, რომ ბ-----ის საკრებულოს მიწის განაწილების სიებში, 1993-1998 წლების მდგომარეობით, გ---- ა-----ე ქ-----ის სახელზე ირიცხება 3270 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთის N235,

კვარტალი N2). განცხადებას ასევე ერთვოდა 25.07.2016წ. შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელიც მითითებულ მისამართზე მდებარე 3270 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთთან ერთად, ასახავს ნაკვეთში მოქცეულ 61 კვ.მ ფართის შენობა-ნაგებობას.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 04.08.2016წ. N-----03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება ო-----ას 01.08.2016წ. განცხადებაზე, ვინაიდან ვერ დადგინდა იდენტურობა სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთსა და გ-----ის სახელზე N6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს შორის, ამასთანავე, დაფიქსირდა ზედდება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო მონაცემებს შორის (განცხადებაზე თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები ხვდებოდა სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრებში). სააგენტომ მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხლის „ა“, „დ“ ქვეპუნქტებზე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 01.08.2016წ. N153 ბრძანებით დამტკიცებული „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესის“ 11.9 მუხლზე და მიიჩნია, რომ სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილება მიიღებოდა მას შემდეგ, რაც დაინტერესებული პირი წარადგენდა განცხადებას, სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრის კორექტირების შესახებ, მის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით და გორის რაიონის გამგეობის ადგილობრივი წარმომადგენლის თანხმობას, უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობის შესახებ, მის მიერვე შეთანხმებულ და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად. სააგენტოს 04.08.2016წ. N-----03 გადაწყვეტილებით დადგენილი ხარვეზის შევსების მიზნით, ო-----ამ 08.08.2016წ. და 09.08.2016წ. საჯარო რეესტრში წარადგინა დამოწმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ასევე ამზომველის 08.08.2016წ. განცხადება, რომლითაც ო-----ას მიწის ნაკვეთის ელ. კერსიის შემსრულებელი პირი ადასტურებს, რომ სინამდვილეში წარდგენილი ნახაზი არ ფარავს ტყის მასივს, მიწის ნაკვეთი აიზომა GPS-ით და დადგენილია ზუსტი საზღვრები. საბოლოოდ, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.08.2016წ. N-----07 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ო-----ას 01.08.2016წ. განცხადება და გორის რაიონის ს-----ში მდებარე 3270 კვ.მ დაზუსტებული ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 6-----), მასზე განთავსებულ N1 შენობა-ნაგებობასთან ერთად, დარეგისტრირდა ო-----ას საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების დამადასტურებლად საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულ იქნა 17.02.2016წ. სამკვიდრო მოწმობა და 06.10.2015წ. N-- საარქივო ამონაწერი.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ 14.11.1996წ. კანონი ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად

დაკავშირებული ქონების რეგისტრაციას. ამასთანავე, სააღრიცხვო ბარათში, მიწის ნაკვეთზე ინფორმაციის გარდა, არსებობის შემთხვევაში უნდა ასახულიყო ინფორმაცია, მიწასთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობების შესახებ. უძრავი ქონება გრაფიკულად აისახებოდა ცალკე მოცემულ საკადასტრო რუკაზე. მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ 26.08.2003წ. სააღრიცხვო ბარათი, გ---- ა-----ე ქ-----ზე უძრავი ქონების აღრიცხვის შესახებ ინფორმაციას შეიცავს მხოლოდ 3270 კვ.მ ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში, შენობა-ნაგებობის შესახებ ინფორმაციის მითითების გარეშე. აღნიშნული სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე გაცემული საკადასტრო რუკაც ასახავს მხოლოდ 3270 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთის მონაცემებს. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ მითითებულ ნაკვეთთან ერთად, გ-----ს გააჩნდა უფლება შენობა-ნაგებობაზეც, შესაბამისად, ო-----ა, როგორც გ-----ი ქ-----ის მემკვიდრე, სამკვიდრო ქონების ფარგლებში ვერ მიიღებდა გორის რაიონის ს-----ში მდებარე-შენობა-ნაგებობას, ვინაიდან იგი არ იყო აღრიცხული მის მამკვიდრებელზე 26.08.2003წ. აქტით. ამდენად, ო-----ას უფლება, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მოეთხოვა რეგისტრაცია დაზუსტებული მონაცემებით, ვერ გასცდებოდა გ-----ზე აღრიცხული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფარგლებს.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების მიუხედავად, უდავოა, რომ უძრავ ნივთზე დაზუსტებული მონაცემებით საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, ო-----ას მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები არსებითად განსხვავდებოდა 26.08.2003წ. სააღრიცხვო ბარათის საფუძველზე გაცემული საკადასტრო რუკის მონაცემებისაგან და 3270 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთთან ერთად მოიცავდა შენობა-ნაგებობასაც, რაც შემდგომში, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.08.2016წ. N-----07 გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლებით დარეგისტრირდა მის სახელზე. საქმეზე წარმოდგენილი, 11.02.2019წ. საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებული ნახაზით დგინდება, რომ ო-----ას სახელზე დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (ს/კ 6-----) საზღვრები მხოლოდ ნაწილობრივ მოიცავს სისტემური წესით გ-----ზე აღრიცხულ N6-----ქონებას, დაზუსტებული ქონების კონფიგურაცია, არსებითად განსხვავდება გ-----ის სახელზე არსებული უძრავი ქონების კონფიგურაციისაგან, ამასთანავე, დაზუსტებულ მონაცემებში მოქცეული შენობა-ნაგებობა არ წარმოადგენს გ-----ის სახელზე არსებული N6-----ქონების შემადგენელ ნაწილს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მართებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.08.2016წ. N-----07 გადაწყვეტილება უკანონოა ო-----ას სახელზე

შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციის ნაწილში და ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

2.3. მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 08.10.2018წ. N892018860589-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა, რომლითაც 04.10.2018წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გორის რაიონის ს-----ში მდებარე 3270 კვ.მ დაზუსტებული ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 6-----), მასზე განთავსებულ N1 შენობა-ნაგებობასთან ერთად, დარეგისტრირდა ე-----ის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს “საჯარო რეესტრის შესახებ” კანონის 26.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, რეგისტრაციის გაუქმების ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ძალადაკარგულად, ბათილად ცნობა ან არარად აღიარება. სააპელაციო პალატას მნიშვნელოვნად მიაჩნია მიუთითოს სუს 02.07.2015წ. გადაწყვეტილებით გაკეთებულ განმარტებაზე (საქმე Nბს-30-30(2კ-15)). საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ უფლებას მხოლოდ რეგისტრაცია არ წარმოშობს. რეგისტრაცია წარმოებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, განეკუთვნება სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას. მითითებული კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, დაუშვებელია რეგისტრაციის გაბათილება მისი საფუძვლის ძალაში არსებობის პირობებში. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ბათილად ცნობა იწვევს რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადებას“. მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ე-----ის სახელზე სადავო რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველი - 04.10.2018წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება ძალაში არსებული დოკუმენტია. ამდენად, რაიონულმა სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ იმ პირობებში, როდესაც მითითებული, ძალაში არსებული დოკუმენტით ეჭვქვეშ არ დგას სადავო უძრავ ქონებაზე მესამე პირის უფლება, არ არსებობს ამ დოკუმენტის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის წინაპირობები.

2.4. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის 4.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი

ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. ამავე კანონის 1.2. მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემურ და სპორადულ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება ამ კანონით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით და მათ საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 8.1 მუხლის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, ხოლო 8.2 მუხლის თანახმად, განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. ამავე კანონის 9.1 მუხლის თანახმად, რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე. სარეგისტრაციო დოკუმენტად, კანონის მეორე მუხლის „კ“ პუნქტის შესაბამისად, მიიჩნევა სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 21.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი.

საქმეში არსებული 16.08.2018წ. სამკვიდრო მოწმობით დადგენილია, რომ ს-----ის გარდაცვალებით გაიხსნა მისი სამკვიდრო და ვ-----მა, როგორც ს-----ის ერთადერთმა მემკვიდრემ, სრულად მიიღო სამკვიდროში შემავალი ქონება. ამასთანავე, გორის რაიონული სასამართლოს 06.08.2018წ. გადაწყვეტილებით დადგინდა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ფაქტი იმის შესახებ, რომ ვ-----ი ფაქტობრივი ფლობით დაეუფლა გარდაცვლილი ბიძის - ს-----ის დანაშთ სამკვიდრო ქონებას. 29.10.2018წ. ვ-----მა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტების: გორის რაიონული სასამართლოს 06.08.2018წ. გადაწყვეტილებისა და საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში

საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, გორის რიონის ს-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე. 07.12.2018წ. დამატებით წარდგენილი კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზით, ვ-----ის წარმომადგენელმა დააზუსტა, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ითხოვს მითითებულ მისამართზე მდებარე 5783 კვ.მ ფართზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 26.12.2018წ. N-----15 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და ვ-----ს განემარტა, რომ საჯარო რეესტრის მიერ სსიპ საქართველოს ეროვნული არქივიდან მოძიებული ინფორმაციის მიხედვით, სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ნივთზე ვერ დადგინდა ს-----ის საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი. დაინტერესებულ პირს განემარტა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო მიწაზე სხვა რაიმე უფლების დამდგენი დოკუმენტი ან თანხმობა, დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნასთან დაკავშირებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 28.01.2019წ. N-----16 გადაწყვეტილებით შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება ვ-----ის 29.10.2018წ. განცხადებაზე, ვინაიდან სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარდგენილი შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177.1 მუხლის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება ამ კოდექსის VI თავით გათვალისწინებული დებულებანი. ამავე კოდექსის 193.1 მუხლის თანახმად, თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო იხილავს ადმინისტრაციულ საჩივარს მასში აღნიშნული მოთხოვნის ფარგლებში, ხოლო კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში შეუძლია გასცდეს მათ. 201.3 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით.

მოსარჩელემ 11.01.2019წ. ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ 20.12.2018წ. N-----15 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ზაკ-ის 193-ე მუხლიდან გამომდინარე, ასევე

შეაფასა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ 28.01.2019წ. N-----
16 გადაწყვეტილების კანონიერება და საბოლოოდ, 12.02.2019წ. N51569
გადაწყვეტილებით მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ვ-----ის
ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული
წარმოების ფარგლებში, საჯარო რეესტრმა დაადგინა კომლის უფროსად და
ერთადერთ წევრად ს-----ის შესახებ ჩანაწერის არსებობა გორის
არქივში დაცულ, ბ-----ის საკრებულოს ს-----ის 1986-1995 წლების
საკომლო წიგნში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 08.11.2018წ.
N27/145469 წერილის მიხედვით, მითითებულ კომლს პირად საკუთრებაში
ერიცხება 20 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი სახლი, აგებული 1972 წელს. მიწის
ფართობის შესახებ ჩანაწერი არ ფიქსირდება. ბ-----ის საკრებულოს 1993-1998
წლების მიწის განაწილების სიებისა და 1996-1988 წლების მიწის გადასახადის
გადამხდელთა აღრიცხვის წიგნების საარქივო ჩანაწერებში ს-----ის
სახელზე რიცხული მიწის ფართობის შესახებ ჩანაწერი არ აღმოჩნდა, ხოლო
დამატებით შესულ 1989 წლის ბ-----ის საკრებულოს საკარმიდამო მიწების
აზომვის წიგნში დაფიქსირებულია ს-----ი და მის სახელზე ირიცხება
 $58 \times 134 = 7772 = 0,78$ ჰა მიწის ნაკვეთი. საკარმიდამო მიწების აზომვის წიგნი
ხელმოუწერელი და ბეჭედდაუსმელია.

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ მითითებული
წარმოების ფარგლებში, მარეგისტრირებელ ორგანოში ვერ წარადგინა და ვერც
საჯარო რეესტრის მიერ იქნა მოძიებული შესაბამისი უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტი, სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილ უძრავ
ნივთთან დაკავშირებით. შესაბამისად, რაიონულმა სასამართლომ სწორად
გადაწყვიტა, რომ გასაჩივრებული სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების
შესახებ 26.12.2018წ. N-----15 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოების
შეწყვეტის შესახებ 28.01.2019წ. N-----16 გადაწყვეტილება, ასევე
12.02.2019წ. N51569 გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, გამოცემულია საქართველოს
კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად
ცნობის საფუძველები.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას
მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით
გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ
სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო
საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების

გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

5. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

ამავე საკანონმდებლო აქტის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ვ————-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
3. უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ნანა დარასელია